

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK.....	ii
<i>ABSTRACT</i>	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL	xxi
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian	4
1.4. Manfaat Penelitian	4
1.5. Ruang Lingkup Penelitian.....	5
1.5.1. Ruang Lingkup Pembahasan	5
1.5.2. Ruang Lingkup Wilayah	6
1.6. Sistematika Penulisan	7
1.7. Kerangka Berpikir.....	9
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1. Rumah dan Perumahan	10
2.1.1. Definisi Rumah dan Perumahan.....	10
2.1.2. Fungsi Rumah	11
2.1.3. Persyaratan Hunian	12
2.1.4. Perencanaan Lingkungan Perumahan	13
2.1.5. Kategori Kelas Hunian / Rumah	15
2.1.6. Rumah Sederhana – Konsep Rumah Inti Tumbuh.....	15

2.1.7. Kebijakan Pemerintah Mengenai Perumahan Nasional	18
2.2. Teori Ekonomi	22
2.2.1. Hukum Permintaan (<i>The Law of Demand</i>)	23
2.2.2. Permintaan dan Pasar Properti	24
2.2.3. Hukum Penawaran (<i>The Law of Supply</i>).....	25
2.2.4. Penawaran dan Pasar Properti	27
2.2.5. Hubungan Permintaan dan Penawaran.....	27
2.3. Teori <i>Urban Economics</i>	28
2.3.1. <i>Why Is Housing Different ?</i>	29
2.3.2. Penyaringan Model Dari Pasar Perumahan.....	30
2.3.3. Penyaringan Dengan Meningkatnya Pendapatan	31
2.3.4. Efek Harga Dari Kontrol Pertumbuhan.....	32
2.4. Nilai Lahan dan Bangunan.....	33
2.4.1. Definisi Tanah (Lahan) dan Bangunan	33
2.4.2. Definisi Nilai, Nilai Lahan dan Bangunan	33
2.4.3. Definisi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).....	35
2.4.4. Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Lahan Dan Bangunan	37
2.5. Teori Lokasi	44
2.5.1. Definisi Teori Lokasi	44
2.5.2. Kriteria Pemilihan Lokasi Perumahan	45
2.6. Teori Kepuasan Hunian (<i>Housing Satisfaction</i>)	48
2.6.1. Definisi Kepuasan Konsumen (Penghuni)	49
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	51
3.1. Metode Penelitian	51

3.2. Objek Penelitian.....	51
3.3. Hipotesis dan Variabel Penelitian.....	52
3.3.1. Konstruksi Teoritis.....	52
3.3.2. Perumusan Hipotesis.....	53
3.3.3. Identifikasi Variabel.....	53
3.3.4. Operasionalisasi Variabel.....	58
3.4. Populasi, Sampel dan Teknik Sampling	66
3.4.1. Populasi	66
3.4.2. Sampel.....	67
3.4.3. Teknik Sampling	68
3.4.4. Responden	69
3.5. Metode Pengumpulan Data.....	70
3.5.1. Metode Pengumpulan Data Primer	70
3.5.1. Metode Pengumpulan Data Sekunder	71
3.6. Tabel Kebutuhan Data	71
3.7. Metode Pengolahan Data	73
3.8. Proses Penelitian	74
3.9. Tahap Penelitian.....	76
BAB IV. DATA DAN TEMUAN LAPANGAN.....	77
4.1. Kebijakan Perumahan	77
4.1.1. Sejarah Kebijakan Perumahan	77
4.1.2. Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas)	80
4.2. Gambaran Umum dan Perkembangan Kota Tangerang	82
4.2.1. Kondisi Geografis dan Administratif Kota Tangerang	82

4.2.2. Demografi / Kependudukan	85
4.2.3. Keuangan dan Perekonomian Kota Tangerang	87
4.3. Kebijakan dan Pembangunan Perumahan di Kota Tangerang.....	89
4.3.1. Kebijakan Pembangunan Perumahan di Kota Tangerang	89
4.3.2. Pembangunan Perumahan di Kota Tangerang	91
4.4. Gambaran Umum Perumahan Bumi Karawaci.....	93
4.4.1. Sejarah Perumahan Bumi Karawaci.....	95
4.4.3. Wilayah Administratif Perumahan Bumi Karawaci.....	97
4.4.4. Tahapan Pengembangan Perumahan Bumi Karawaci.....	99
4.4.5. Demografi Penduduk Perumahan Bumi Karawaci dan Sekitarnya	100
4.4.6. Rencana Tata Ruang (RTRW) Kawasan Perumahan Bumi Karawaci dan Sekitarnya	102
4.4.7. Penggunaan Lahan Existing dan Fungsi Kegiatan Perumahan Bumi Karawaci	103
4.4.8. Sebaran Fasilitas Pendukung Perumahan Bumi Karawaci	105
4.4.9. Aksesibilitas dan Kedekatan Terhadap Pusat Kegiatan (<i>Proximity</i>).....	107
4.4.10. Jaringan Jalan Perumahan Bumi Karawaci	108
4.4.11. Perkembangan Kawasan Perumahan Bumi Karawaci dan Sekitarnya	109
4.4.12. Temuan Lapangan Hasil Pengamatan Lapangan	111
4.5. Kenaikan Nilai Lahan Pada Perumahan Bumi Karawaci	113
4.6. Profil Penghuni Perumahan Bumi Karawaci (Berdasarkan Kuisisioner)	115
4.6.1. Identitas Penghuni Perumahan Bumi Karawaci.....	115

4.6.2. Struktur Keluarga Penghuni Perumahan Bumi Karawaci	118
4.6.3. Tingkat Kesejahteraan Ekonomi Penghuni Perumahan Bumi Karawaci	119
4.6.4. Status Kepemilikan dan Tipe Hunian Perumahan Bumi Karawaci	124
4.6.5. Jangka Waktu Tinggal Penghuni Perumahan Bumi Karawaci	127
4.6.6. Jarak, Waktu Tempuh dan Moda Transportasi ke Tempat Kerja Kepala Keluarga	128
4.7. Tingkat Kepentingan dan Kepuasan (Awal dan Sekarang) Kepuasan Penghuni	132
4.7.1. Faktor Fisik	132
4.7.1.a. Kondisi Lingkungan	132
4.7.1.b. Kondisi Bangunan Hunian	133
4.7.1.c. Desain Bangunan Hunian	134
4.7.1.d. Tipe / Luasan Bangunan Hunian	135
4.7.2. Faktor Fasilitas	136
4.7.2.a. Ketersediaan Sarana Listrik	137
4.7.2.b. Ketersediaan Sarana Air Bersih	138
4.7.2.c. Ketersediaan Sarana Kesehatan	139
4.7.2.d. Ketersediaan Sarana Pendidikan	140
4.7.2.e. Ketersediaan Sarana Perbelanjaan	141
4.7.3. Faktor Lokasi dan Aksesibilitas	142
4.7.3.a. Aksesibilitas ke Pusat Kota	143
4.7.3.b. Aksesibilitas ke Tempat Kerja	144
4.7.3.c. Aksesibilitas ke Pusat Kegiatan	145
4.7.3.d. Kemudahan Transportasi Umum	146
4.7.4. Faktor Sosial dan Demografi	147
4.7.4.a. Kesesuaian Kepadatan Penduduk	147
4.7.4.b. Keamanan Lingkungan Perumahan	149

4.7.4.c. Kenyamanan dan Ketenangan Lingkungan Perumahan .	150
4.7.4.d. Hubungan Bertetangga Pada Lingkungan Perumahan ...	151
4.7.5. Faktor Nilai Lahan	153
4.7.5.a. Kesesuaian Harga Dengan Unit Rumah	153
4.7.5.b. Kesesuaian Harga Dengan Daya Beli Masyarakat	154
4.7.6. Faktor Regulasi	156
BAB V. ANALISIS	158
5.1 Perkembangan Kawasan Perumahan Bumi Karawaci Dan Kenaikan Nilai Lahan (NJOP)	159
5.2. Uji Validitas dan Reliabilitas Data	165
5.2.1. Uji Validitas Data	165
5.2.2. Uji Reliabilitas Data	168
5.3. Karakteristik Penghuni Perumahan Bumi Karawaci	169
5.3.1. Analisis <i>Crosstabulation</i> Lokasi Tempat Tinggal dengan Tingkat Penghasilan Anggota Keluarga	169
5.3.2. Analisis <i>Crosstabulation</i> Lokasi Tempat Tinggal dengan Jangka Waktu Tinggal	171
5.3.3. Analisis <i>Crosstabulation</i> Lokasi Tempat Tinggal dengan Luas Hunian	172
5.3.4. Analisis <i>Crosstabulation</i> Lokasi Tempat Tinggal dengan Status Kepemilikan	173
5.3.5. Analisis <i>Crosstabulation</i> Lokasi Tempat Tinggal dengan Jumlah Anggota Keluarga	175
5.4. Analisis Korelasi Profil Penghuni Perumahan Bumi Karawaci dengan Tingkat Kepuasan Penghuni	176
5.4.1. Analisis Korelasi / Keterkaitan Lokasi Tempat Tinggal dengan Tingkat Kepuasan Penghuni	177

5.4.2. Analisis Korelasi / Keterkaitan Jumlah Penghasilan Anggota Keluarga dengan Tingkat Kepuasan	180
5.4.3. Analisis Korelasi / Keterkaitan Status Kepemilikan Hunian dengan Tingkat Kepuasan.....	182
5.4.4. Analisis Korelasi / Keterkaitan Jangka Waktu Tinggal dengan Tingkat Kepuasan	184
5.4.5. Analisis Korelasi / Keterkaitan Jumlah Anggota Keluarga dengan Tingkat Kepuasan	188
5.4.6. Analisis Korelasi / Keterkaitan Tipe/Luasan Hunian dengan Tingkat Kepuasan	190
5.5. Analisis Faktor – Faktor Tingkat Kepentingan Penghuni.....	192
5.5.1. Analisis <i>Likert Scale</i> Faktor-Faktor Tingkat Kepentingan Penghuni	192
5.5.2. Analisis <i>Relative Rank Index (RRI)</i> Faktor - Faktor Tingkat Kepentingan Penghuni.....	195
5.6. Analisis Faktor – Faktor Tingkat Kepuasan dan Perubahan Tingkat Kepuasan Penghuni.....	197
5.6.1. Analisis <i>Likert Scale</i> Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Kepuasan Penghuni Pada Awal Tinggal dan Sekarang	197
5.6.2. Analisis <i>Relative Rank Index (RRI)</i> Faktor-faktor Tingkat Kepuasan Penghuni	203
5.6.3. Analisis Perubahan Tingkat Kepuasan Awal dan Sekarang Penghuni Perumahan Bumi Karawaci	205
5.7. <i>Important Performance Analysis</i> Tingkat Kepentingan dan Kepuasan Penghuni	211
5.7.1. Definisi Metode <i>Important Performance Analysis</i>	211

5.7.2. <i>Important Performance Analysis</i> Tingkat Kepuasan Awal Tinggal Penghuni Perumahan Bumi Karawaci.....	212
5.7.3. <i>Important Performance Analysis</i> Tingkat Kepuasan Sekarang Penghuni Perumahan Bumi Karawaci	214
5.8. Analisis Temuan Lapangan	218
5.8.1. Analisis Temuan Lapangan Mengenai Tingkat Kesejahteraan Ekonomi Penghuni.....	218
5.8.2. Analisis Temuan Lapangan Mengenai Strategi Pengembangan Perumahan Bumi Karawaci	221
5.8.3. Analisis Temuan Lapangan Mengenai Strategi Pemasaran Perumahan Bumi Karawaci	223
5.9. Kesesuaian Penelitian Terhadap Teori.....	224
5.9.1. Hubungan Temuan Penelitian dengan Teori Ekonomi <i>Supply - Demand</i>	224
5.9.2. Hubungan Temuan Penelitian dengan Teori <i>Housing - Urban Economics</i>	226
5.9.3. Hubungan Temuan Penelitian dengan Teori Kepuasan Penghuni	229
5.9.4. Hubungan Temuan Penelitian dengan Preferensi Pemilihan Lokasi Tempat Tinggal Masyarakat	230
BAB VI. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	233
6.1. Kesimpulan	233
6.2. Rekomendasi.....	237
DAFTAR PUSTAKA	239

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Ruang Lingkup Wilayah Penelitian, Perumahan Bumi Karawaci	6
Gambar 2.1. Grafik Kurva Permintaan.....	23
Gambar 2.2. Grafik Kurva Penawaran	26
Gambar 2.3. Grafik Keseimbangan (Ekuilibrium) Permintaan dan Penawaran ...	27
Gambar 2.4. <i>Housing Ladder</i>	31
Gambar 2.5. Model Teori Lokasi Von Thunen.....	44
Gambar 3.1. Area Populasi dan Sampel Penelitian.....	68
Gambar 4.1. Peta Wilayah Kota Tangerang.....	83
Gambar 4.2. Jumlah Penduduk Kota Tangerang Tahun 2013 Berdasarkan Jenis Kelamin	86
Gambar 4.3. Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2012-2032	92
Gambar 4.4. Peta Kawasan Perumahan Bumi Karawaci, Tangerang	93
Gambar 4.5. Lokasi Perumahan Bumi Karawaci, Tangerang.....	94
Gambar 4.6. Peta Situasi Rencana Awal Perumahan Bumi Karawaci	95
Gambar 4.7. Gambar Perencanaan Awal Perumahan Bumi Karawaci Tahap I....	96
Gambar 4.8. Pembangunan Prasarana Jalan Perumahan Bumi Karawaci	96
Gambar 4.9. Peta Batas Wilayah Perumahan Bumi Karawaci	97
Gambar 4.10. Peta Wilayah Administratif Perumahan Bumi Karawaci.....	98
Gambar 4.11. Peta Tahapan Pengembangan Perumahan Bumi Karawaci.....	99
Gambar 4.12. Grafik Distribusi Jumlah Penduduk Pria dan Wanita Per Kelurahan	100
Gambar 4.13. Grafik Kepadatan Penduduk Per Kelurahan	101

Gambar 4.14. Grafik Distribusi Usia Penduduk Per Kelurahan	101
Gambar 4.15. Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kawasan Perumahan Bumi Karawaci dan Sekitarnya	102
Gambar 4.16. Peta Penggunaan Lahan Existing Perumahan Bumi Karawaci	103
Gambar 4.17. Fungsi Hunian Pada Perumahan Bumi Karawaci	104
Gambar 4.18. Fungsi Campuran Pada Perumahan Bumi Karawaci	104
Gambar 4.19. Fungsi Sarana Pelayanan Umum Pada Perumahan Bumi Karawaci	104
Gambar 4.20. Pasar Malabar Yang Sedang Direnovasi	105
Gambar 4.21. Peta Sebaran Fasilitas di Kawasan Bumi Karawaci.....	106
Gambar 4.22. Peta Aksesibilitas dan Kedekatan Terhadap Pusat Kegiatan	107
Gambar 4.23. Peta Jaringan Jalan Perumahan Bumi Karawaci	108
Gambar 4.24. Kondisi Jalan di Perumahan Bumi Karawaci.....	108
Gambar 4.25. Peta Perkembangan Kawasan Perumahan Bumi Karawaci	109
Gambar 4.26. Kondisi Fisik Rumah Perumahan Bumi Karawaci	111
Gambar 4.27. Kondisi Kendaraan di Salah Satu Rumah Perumahan Bumi Karawaci.....	112
Gambar 4.28. Salah Satu Rumah Yang Diubah Menjadi <i>Rental Playstation</i>	112
Gambar 4.29. Grafik NJOP Perumahan Bumi Karawaci 1994-2016	114
Gambar 4.30. Grafik Tabulasi Usia Kepala Keluarga Penghuni Perumahan Bumi Karawaci.....	115
Gambar 4.31. Grafik Distribusi Usia Kepala Keluarga Penghuni Perumahan Bumi Karawaci.....	116

Gambar 4.32. Grafik Tingkat Pendidikan Kepala Keluarga Perumahan Bumi Karawaci.....	117
Gambar 4.33. Grafik Distribusi Tingkat Pendidikan Kepala Keluarga Perumahan Bumi Karawaci.....	117
Gambar 4.34. Grafik Jumlah Anggota Keluarga Perumahan Bumi Karawaci ...	118
Gambar 4.35. Grafik Distribusi Jumlah Anggota Keluarga Perumahan Bumi Karawaci.....	119
Gambar 4.36. Grafik Pekerjaan Kepala Keluarga Perumahan Bumi Karawaci .	120
Gambar 4.37. Grafik Distribusi Pekerjaan Kepala Keluarga Perumahan Bumi Karawaci.....	120
Gambar 4.38. Grafik Tingkat Pendapatan Kepala Keluarga Perumahan Bumi Karawaci.....	121
Gambar 4.39. Grafik Distribusi Tingkat Pendapatan Kepala Keluarga Perumahan Bumi Karawaci.....	121
Gambar 4.40. Grafik Ada / Tidak Anggota Keluarga Lain Serumah Yang Bekerja	122
Gambar 4.41. Grafik Distribusi Anggota Keluarga Lain Serumah Yang Bekerja	122
Gambar 4.42. Grafik Jumlah Penghasilan Total Anggota Keluarga Serumah pada Perumahan Bumi Karawaci.....	123
Gambar 4.43. Grafik Status Kepemilikan Hunian Perumahan Bumi Karawaci .	124
Gambar 4.44. Grafik Distribusi Status Kepemilikan Hunian Perumahan Bumi Karawaci.....	125
Gambar 4.45. Grafik Penghuni Perumahan Bumi Karawaci Yang Melakukan Perubahan Terhadap Rumah.....	125

Gambar 4.46. Grafik Distribusi Penghuni Perumahan Bumi Karawaci Yang Melakukan Perubahan Terhadap Rumah.....	126
Gambar 4.47. Grafik Luas Unit Rumah di Perumahan Bumi Karawaci.....	126
Gambar 4.48. Grafik Distribusi Luas Unit Rumah di Perumahan Bumi Karawaci	127
Gambar 4.49. Grafik Jangka Waktu Tinggal Penghuni Perumahan Bumi Karawaci	127
Gambar 4.50. Grafik Distribusi Jangka Waktu Tinggal Penghuni Perumahan Bumi Karawaci	128
Gambar 4.51. Grafik Jarak Tempuh ke Tempat Kerja Kepala Keluarga.....	128
Gambar 4.52. Grafik Distribusi Jarak ke Tempat Kerja Kepala Keluarga	129
Gambar 4.53. Grafik Waktu Tempuh ke Tempat Kerja Kepala Keluarga.....	129
Gambar 4.54. Grafik Distribusi Waktu Tempuh ke Tempat Kerja Kepala Keluarga	130
Gambar 4.55. Grafik Moda Transportasi Pilihan Kepala Keluarga ke Tempat Kerja	131
Gambar 4.56. Grafik Distribusi Moda Transportasi Pilihan Kepala Keluarga ke Tempat Kerja	131
Gambar 4.57. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Kondisi Lingkungan Perumahan Bumi Karawaci.....	132
Gambar 4.58. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Kondisi Lingkungan	133
Gambar 4.59. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Kondisi Bangunan Perumahan Bumi Karawaci.....	133

Gambar 4.60. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Kondisi Bangunan	134
Gambar 4.61. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Desain Bangunan Perumahan Bumi Karawaci	134
Gambar 4.62. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Desain Bangunan	135
Gambar 4.63. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Kesesuaian Tipe/Luasan Unit Rumah Perumahan Bumi Karawaci	136
Gambar 4.64. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Kesesuaian Tipe/Luasan Unit Rumah	136
Gambar 4.65. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Ketersediaan Sarana Listrik di Perumahan Bumi Karawaci	137
Gambar 4.66. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Ketersediaan Sarana Listrik	137
Gambar 4.67. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Ketersediaan Sarana Air Bersih di Perumahan Bumi Karawaci	138
Gambar 4.68. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Ketersediaan Sarana Air Bersih	139
Gambar 4.69. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Ketersediaan Sarana Kesehatan di Perumahan Bumi Karawaci	139
Gambar 4.70. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Ketersediaan Sarana Kesehatan	140

Gambar 4.71. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Ketersediaan Sarana Pendidikan di Perumahan Bumi Karawaci.....	140
Gambar 4.72. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Ketersediaan Sarana Pendidikan.....	141
Gambar 4.73. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Ketersediaan Sarana Perbelanjaan di Perumahan Bumi Karawaci.....	142
Gambar 4.74. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Ketersediaan Sarana Perbelanjaan.....	142
Gambar 4.75. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Aksesibilitas ke Pusat Kota	143
Gambar 4.76. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Aksesibilitas ke Pusat Kota	143
Gambar 4.77. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Aksesibilitas ke Tempat Kerja Kepala Keluarga	144
Gambar 4.78. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Aksesibilitas ke Tempat Kerja Kepala Keluarga.....	144
Gambar 4.79. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Aksesibilitas ke Pusat Kegiatan (Kesehatan, Pendidikan Dan Sejenisnya).....	145
Gambar 4.80. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Aksesibilitas ke Pusat Kegiatan.....	146
Gambar 4.81. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Kemudahan Transportasi Umum	146

Gambar 4.82. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Kemudahan Transportasi	147
Gambar 4.83. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Kesesuaian Terhadap Kepadatan Penduduk	148
Gambar 4.84. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Kesesuaian Terhadap Kepadatan Penduduk.....	148
Gambar 4.85. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Keamanan Lingkungan	149
Gambar 4.86. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Keamanan Lingkungan.....	150
Gambar 4.87. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Kenyamanan dan Ketenangan Lingkungan Perumahan	150
Gambar 4.88. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Kenyamanan dan Ketenangan Lingkungan Perumahan	151
Gambar 4.89. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Hubungan Bertetangga.....	152
Gambar 4.90. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Hubungan Bertetangga	152
Gambar 4.91. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Kesesuaian Harga Dengan Unit Rumah....	153
Gambar 4.92. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Kesesuaian Harga Dengan Unit Rumah	154
Gambar 4.93. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Kesesuaian Harga Dengan Daya Beli Masyarakat	154

Gambar 4.94. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Kesesuaian Harga Dengan Daya Beli Masyarakat	155
Gambar 4.95. Grafik Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan (Awal dan Sekarang) Mengenai Kesesuaian Dengan Peraturan Yang Berlaku	156
Gambar 4.96. Grafik Distribusi Berdasarkan Lokasi Terhadap Respon Mengenai Variabel Kesesuaian Dengan Peraturan Yang Berlaku	156
Gambar 5.1. Analisis Kenaikan Nilai Properti Perumahan Bumi Karawaci	159
Gambar 5.2. Perbandingan Kenaikan Nilai Properti dengan Perkembangan Kawasan Perumahan Bumi Karawaci	162
Gambar 5.3. Hasil Uji Validitas Data Tingkat Kepentingan Terhadap Variabel	166
Gambar 5.4. Hasil Uji Validitas dan Reliabilitas Data Tingkat Kepuasan Awal dan Sekarang Terhadap Variabel	167
Gambar 5.5. <i>Crosstabulation</i> : Lokasi Tempat Tinggal * Jumlah Penghasilan Anggota Keluarga.....	170
Gambar 5.6. <i>Crosstabulation</i> : Lokasi Tempat Tinggal * Jangka Waktu Tinggal	172
Gambar 5.7. <i>Crosstabulation</i> : Lokasi Tempat Tinggal * Luas Hunian.....	173
Gambar 5.8. <i>Crosstabulation</i> : Lokasi Tempat Tinggal * Status Kepemilikan..	174
Gambar 5.9. <i>Crosstabulation</i> : Lokasi Tempat Tinggal * Jumlah Anggota Keluarga	175
Gambar 5.10. Diagram Importance Performance Analysis	211
Gambar 5.11. Diagram Cartesius <i>Importance Performance Analysis</i> Tingkat Kepuasan Awal Tinggal Penghuni Perumahan Bumi Karawaci .	213

Gambar 5.12. Diagram Cartesius <i>Importance Performance Analysis</i> Tingkat Kepuasan Sekarang Tinggal Penghuni Perumahan Bumi Karawaci	215
Gambar 5.13. Perbandingan <i>Important Performance Analysis</i> Antara Kepuasan Penghuni Pada Awal Tinggal dan Sekarang	218
Gambar 5.14. Grafik Jumlah Penghasilan Total Anggota Keluarga Yang Tinggal Serumah.....	219
Gambar 5.15. Kondisi Bangunan Rumah di Perumahan Bumi Karawaci Yang Mencerminkan Tingkat Kesejahteraan Ekonomi Pemiliknya.....	220
Gambar 5.16. Peta Pengembangan Perumahan Bumi Karawaci Tahap I-IV	221
Gambar 5.17. Perbandingan <i>Important Performance Analysis</i> Antara Kepuasan Penghuni Pada Awal Tinggal dan Sekarang	229
Gambar 5.18. Grafik Jumlah Penghasilan Total Anggota Keluarga Yang Tinggal Serumah.....	232

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Kategori Kelas Rumah / Hunian di Indonesia (Berdasarkan S.K. Menteri Negara Perumahan Rakyat).....	16
Tabel 2.2. Perkembangan Kebijakan Perumahan di Indonesia.....	18
Tabel 3.1. Kriteria Narasumber Penelitian.....	51
Tabel 3.2. Variabel Bebas, Profil dan Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni	54
Tabel 3.3. Variabel Bebas, Faktor pemilihan lokasi perumahan	57
Tabel 3.4. Tabel Operasionalisasi Variabel Bebas Pada Penelitian.....	58
Tabel 3.5. Tabel Kebutuhan Data Dalam Penelitian.....	71
Tabel 3.6. Proses Penelitian	74
Tabel 3.7. Tahap Penelitian.....	76
Tabel 4.1. Kebijakan Perumahan di Indonesia dari waktu ke waktu	78
Tabel 4.2. Perkembangan Perumnas Sejak Awal Berdiri Hingga Sekarang.....	81
Tabel 4.3. Kecamatan Dalam Wilayah Kota Tangerang.....	84
Tabel 4.4. Jumlah Penduduk, Jumlah Rumah Tangga, Pertumbuhan Penduduk dan Kepadatan Penduduk per-Kecamatan Tahun 2009-2013.....	85
Tabel 4.5. Jumlah Penduduk Miskin per-Kecamatan Tahun 2013	87
Tabel 4.6. Peta Perekonomian Daerah Tahun 2009-2013.....	88
Tabel 4.7. Tabulasi Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) 1994 – 2016 Perumahan Bumi Karawaci.....	113
Tabel 5.1. Rekapitulasi Faktor Yang Mempengaruhi Kenaikan NJOP Perumahan Bumi Karawaci.....	163
Tabel 5.2. Rekapitulasi Hasil Uji Validitas Data	167

Tabel 5.3. Rekapitulasi Hasil Uji Reliabilitas Data	169
Tabel 5.4. Hasil Korelasi Lokasi Tempat Tinggal dengan Tingkat Kepuasan Penghuni.....	177
Tabel 5.5. Rekapitulasi Hasil Analisis Korelasi Lokasi Tempat Tinggal dengan Sub Faktor Kepuasan Penghuni	178
Tabel 5.6. Hasil Korelasi Jumlah Penghasilan Anggota Keluarga dengan Tingkat Kepuasan Penghuni	180
Tabel 5.7. Rekapitulasi Hasil Analisis Korelasi Jumlah Penghasilan Anggota Keluarga dengan Sub Faktor Kepuasan Penghuni	181
Tabel 5.8. Hasil Korelasi Status Kepemilikan Hunian dengan Tingkat Kepuasan Penghuni.....	182
Tabel 5.9. Rekapitulasi Hasil Analisis Korelasi Jumlah Penghasilan Anggota Keluarga dengan Sub Faktor Kepuasan Penghuni	183
Tabel 5.10. Hasil Korelasi Jangka Waktu Tinggal dengan Tingkat Kepuasan Penghuni.....	184
Tabel 5.11. Rekapitulasi Hasil Analisis Korelasi Jangka Waktu Tinggal Keluarga dengan Sub Faktor Kepuasan Penghuni.....	187
Tabel 5.12. Hasil Korelasi Jumlah Anggota Keluarga dengan Tingkat Kepuasan Penghuni.....	188
Tabel 5.13. Rekapitulasi Hasil Analisis Korelasi Jumlah Anggota Keluarga dengan Sub Faktor Kepuasan Penghuni.....	189
Tabel 5.14. Hasil Korelasi Luas Hunian dengan Tingkat Kepuasan Penghuni ..	190
Tabel 5.15. Rekapitulasi Hasil Analisis Korelasi Luas Hunian dengan Sub Faktor Kepuasan Penghuni	191
Tabel 5.16. Skala dan Kriteria Penilaian Faktor	192

Tabel 5.17. Rekapitulasi <i>Likert Scale Analysis</i> Tingkat Kepentingan Penghuni Perumahan Bumi Karawaci.....	193
Tabel 5.18. <i>Relative Rank Index</i> (RRI) Pada Variabel / Sub Faktor Tingkat Kepentingan	195
Tabel 5.19. <i>Relative Rank Index</i> (RRI) Pada Faktor Tingkat Kepentingan	196
Tabel 5.20. Rekapitulasi <i>Likert Scale Analysis</i> Tingkat Kepuasan Awal Penghuni Perumahan Bumi Karawaci.....	198
Tabel 5.21. Rekapitulasi <i>Likert Scale Analysis</i> Tingkat Kepuasan Sekarang Penghuni Perumahan Bumi Karawaci.....	200
Tabel 5.22. <i>Relative Rank Index</i> (RRI) Pada Variabel / Sub Faktor Tingkat Kepuasan	203
Tabel 5.23. <i>Relative Rank Index</i> (RRI) Pada Faktor Tingkat Kepuasan.....	205
Tabel 5.24. Perbandingan Tingkat Kepuasan Awal dan Sekarang Penghuni Perumahan Bumi Karawaci.....	206
Tabel 5.25. Perbandingan Perubahan Tingkat Kepuasan Penghuni Dengan Kondisi Sub Faktor Yang Ada Sekarang (Existing)	207
Tabel 5.26. Kesesuaian Teori Supply – Demand dengan Temuan Lapangan	225
Tabel 5.27. Kesesuaian Teori <i>Housing – Urban Economics</i> dengan Temuan Lapangan	226
Tabel 5.28. Hasil Analisis <i>Relative Rank Index</i> Terhadap Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Perumahan	231